

הסכם חכירת משנה למבנה להפעלת מרפאה

שנערך ונחתם בקצרין ביום 16 ובתל אביב ביום 12 בחודש דצמבר לשנת 2022

בין

המועצה המקומית קצרין, מ.י. 500241005
(להלן - "המועצה")

מצד אחד

לבין

שירותי בריאות כללית, א.ע. 4-990611-58
(להלן - "שירותי בריאות כללית" או "כללית")

מצד שני

- והמועצה הינה רשות מקומית, כמשמעותה בפקודת המועצות המקומיות [נוסח חדש]; והואיל
- וכללית הינה קופת חולים כמשמעותה בחוק ביטוח בריאות ממלכתי, התשנ"ד - 1994; והואיל
- ובין הצדדים נחתם ביום 15.1.1984 הסכם לפיו המועצה התחייבה להקים מבנה מרפאה שיימסר לשירותי בריאות כללית להפעלת מרפאה (להלן - "הסכם 1984"); ההסכם מצורף בנספח א' להסכם זה, בתנאי שהכללית תשתתף במתחית מעלות הקמת המבנה, והתחייבה להעמיד את המרפאה לרשות הכללית כל עוד תופעל המרפאה; והואיל
- ובעקבות הקמת המרפאה בהשתתפות הכללית, המועצה המקומית קצרין קבלה בחכירה ללא תמורה לארבעים ותשע (49) שנה עם ברירה (אופציה) לארבעים ותשע (49) שנים נוספים שטח בגודל 3,860 מ"ר, בחלק מחלקה 3 (קודם לכן חלקה מחלקה 79) בגוש 201000 בקצרין (להלן - "המגרש"), שעליו הוקם מבנה ובו מקלט-מרתף ושתי קומות, בשטח כולל של 1,156 מ"ר (להלן - "המבנה"); והואיל
- ושירותי בריאות כללית מחזיקה במלא שתי הקומות העליונות במבנה, בשטח 780 ומפעילה בהן מרפאה - ("להלן - "המרפאה"); והואיל
- ובין הצדדים נחתם הסכם נוסף ביום 19.11.2012, אשר מוסכם כי בוטל; והואיל
- ובין הצדדים התקיימו הליכים משפטיים בענין זה, ובהם ת"א 37-01-17 המועצה המקומית קצרין נ' שירותי בריאות כללית (בית משפט השלום בקצרין), ת"א 39-01-17 המועצה המקומית קצרין נ' שירותי בריאות כללית (בית משפט השלום בקצרין), ת"א 44064-11-19 שירותי בריאות כללית נ' המועצה המקומית קצרין; וע"א 6334/19 שירותי בריאות כללית נ' המועצה המקומית קצרין; והואיל
- ובין הצדדים התקיים הליך גישור בפני המגשר כבוד הנשיא (בדימוס) השופט א' גרוניס, בהתאם להמלצת בית המשפט העליון, והצדדים הגיעו במסגרת להסדר מוסכם; והואיל
- והמדינה נאותה, על רקע המלצת בית המשפט העליון והמגשר, לאשר, כחריג למקרה מיוחד זה בלבד, את ההסדר בין הצדדים; והואיל
- והצדדים מבקשים להעלות על חתב את החסכמות אליהן הגיעו, אשר מבטלות את הסכם 1984 ובאות במקומו;

אשר על כן הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא

1.1. המבוא להסכם זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

1.2. כותרות הסעיפים נועדו לנוחיות הצדדים בלבד.

2. מחות התקשרות

2.1. כללית תמשיך להשתמש ולהחזיק באופן בלעדי במרפאה מיום 1.1.2022 עד ליום 29.12.2046.

2.2. כל ההוצאות הנוגעות למרפאה, לרבות מיסים ותשלומי חובה מכל סוג, תחזיקת המרפאה, ואחזקה יחולו על קופת חולים כללית, למעט תשלומים כדון החלים על פי טיבם על בעלים או חוכר לדורות של המרפאה, אשר ככל שיחולו בתקופה שעד ליום 31.12.31 (עשר שנות השכירות הראשונות; להלן - "תקופת השכירות הראשונה"), ישולמו על ידי המועצה, וככל שיחולו בתקופה שלאחר מכן (להלן - "תקופת השכירות השנייה"), ישולמו על ידי הכללית; על אף האמור, ככל שהכללית תבקש שלא לשלם תשלום כאמור, בתקופת השכירות השנייה, היא תודיע על כך למועצה בכתב תוך ששים (60) יום ממועד קבלת דרישת התשלום, תפנה את המרפאה ותמסור את החזקה בה לידי המועצה, כשהיא פנויה מכל אדם וחפץ, ובמצב תקין בכפוף לבלאי סביר, תוך שנתיים (2) ממועד קבלת דרישת התשלום.

2.3. כל שיפור או שינוי שיערך במרפאה על ידי כללית, למעט שינויים פנימיים שאינם מצריכים היתר בניה, יעשה רק לאחר אישור מראש ובכתב של המועצה המקומית קצרין, למטרת הפעלת מרפאה בלבד, וכל השינויים יהיו לקנינה של המועצה המקומית קצרין עם סיום החזקתה של קופת חולים כללית במבנה.

3. חכירת משנה ופטור ממכרז

3.1. המועצה תפעל, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל ומשרד הפנים, לקבלת זכות חכירה לתקופה נוספת במגרש, לארבעים ותשע (49) שנים נוספות, באמצעות מימוש תקופת הברירה (האופציה) העומדת לרשותה בהתאם להסכם בינה לבין רשות מקרקעי ישראל.

3.2. המועצה תפעל לקבלת אישור משרד הפנים לתקשרות עם כללית בפטור ממכרז.

3.3. המועצה החכיר את המבנה בחכירת משנה לכללית מיום 1.1.2022 עד ליום 29.12.2046.

3.4. על החכירה הראשית ועל חכירת המשנה שהחל משנת 2032 כאמור, יחולו כל תנאי רשות מקרקעי ישראל, ובתוך כך החלטות מועצה, החלטות הנהלה והנהלים הנוגעים לענין (הרלוונטיים), כפי שיהיו בתוקף מעת לעת.

3.5. ככל שהמועצה תידרש לשלם למחכירה (רשות מקרקעי ישראל) תשלום עבור חכירת המשנה של המרפאה, תשא בו כללית בנוסף לכל תשלום אחר.

3.6. כללית, תישא החל ממועד חתימת הסכם זה בכל העלויות הנוגעות לחכירה המשנה, כחוכרת משנה, ככל שיהיו, וזאת בנוסף לכל חוראה אחרת בהסכם זה.

4. תשלומי דמי שכירות

4.1. החל מיום 1.1.2022 כללית תשלם למועצה, דמי שכירות חודשיים בגין השימוש במרפאה בגובה שיקבע על ידי שמאי מקרקעין שיוסכם עליו בין הצדדים תוך שלושים (30) יום ממועד חתימת הסכם זה, ואם לא יוסכם - על פי קביעת שמאי מקרקעין שימונה על ידי המגשר כבוד הנשיא (בדימוס) השופט אי גרוניס תוך שלושים (30) ימים נוספים, כדלקמן:

א. בשומת דמי השכירות לא יובא בחשבון רכיב הקרקע (מוסכם כי המגרש מהוה קרקע לצרכי ציבור).

ב. בתקופה 1.1.2022 - 31.12.2031 תשלם כללית 70% מדמי השכירות ללא רכיב הקרקע שיקבעו על ידי שמאי המקרקעין.

ג. בתקופה 1.1.2032 - 29.12.2046 תשלם כללית 100% מדמי השכירות שיקבעו על ידי שמאי המקרקעין, ללא רכיב הקרקע.

ד. דמי השכירות החודשיים ישולמו בתחילת כל רבעון (1.1, 1.4, 1.7, 1.10, בכל שנה), עבור שלושת החודשים הבאים, ויהיו צמודים למדד המחירים לצרכן, ויעודכנו אחת לשנת לוח (שנה קלנדרית), בראשון לינואר בכל שנה; העדכון הראשון יערך ביום 1.1.2023.

4.2. לא שלמה כללית את דמי השכירות החודשיים במועד, ולא תקנה את ההפרה בתוך שלושים (30) יום מי שהתקבלה בידה התראה על כך, תהיה חייבת כללית לפנות את המבנה בתוך תשעים (90) יום נוספים.

5. אישורים

- 5.1. כללית מצהירה כי להסכם זה יינתן אישור הגורמים המוסמכים בשירותי בריאות כללית.
- 5.2. הסכם זה כפוף לאישור המועצה המקומית קצרין ברוב חבריה בהתאם לסעיף 188 לפקודת העירית [נוסח חדש].
- 5.3. הסכם זה כפוף לאישור משרד הפנים.
- 5.4. הסכם זה כפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל.
- 5.5. לא ניתן אישור מן האישורים המפורטים בסעיף זה בתוך שנים עשר (12) חודשים ממועד הסכם זה, יהא הסכם זה בטל, ע"א 6334/19 יחזור להידון בפני בית המשפט העליון, והצדדים יפעלו על פי החלטת בית המשפט העליון. היה והערעור יתקבל יפעלו הצדדים בהתאם לפסק הדין ובית המשפט העליון יתבקש ליתן הוראות בדבר רישום חכירת המשנה לטובת הכללית, לרבות מועד להשלמת הרישום. ככל והערעור ידחה, ובכפוף לפסק הדין אשר יקבע פינוי, תפנה כללית את המבנה ובית המשפט העליון יתבקש לקבוע את מועד הפינוי; במקרה כזה, ההליכים בבית המשפט בקצרין למעט תביעת הפינוי ימשכו מהנקודה בה הם נמצאים במועד חתימת הסכם זה;

6. הוראות כלליות

- 6.1. בענינים שלא הוסדרו בהסכם זה, יחולו הוראות חוק השכירות והשאיפה, התש"א - 1971, בכפוף להוראות כל דין ולהנחיות רשות מקרקעי ישראל ומשרד הפנים, כפי שיהיו מעת לעת.
- 6.3. הצדדים מסכימים שהמתווה המוסכם הוא על רקע נסיבותיו החריגות והמיוחדות ובהתאם להמלצות שופטי בית המשפט העליון וכבי המגשר, וכל אחד מהצדדים לא יטען בעתיד, ביחס למקרים אחרים, להסתמכות על אישור משרד הפנים להסדר זה.
- 6.4. כתובת הצדדים לצורך הסכם זה הינן כדלקמן:
המועצה המקומית קצרין: מרכז "איתן", קצרין 1290000;
שירותי בריאות כללית: ארלוזורוב 101, תל אביב 6209801;
- 6.5. כל הודעה שתשלח על ידי מי מן הצדדים בדואר רשום או באמצעות לכתובת משנהו למשלוח הודעות תחשב שהתקבלה:
- א. אם נשלחה בדואר רשום - תוך שבעה (3) ימים ממועד המשלוח.
- ב. אם נשלח בדואל - עם קבלת אישור בדבר קבלת הדואל מהצד הנמען.
- 6.6. הסכם זה משקף את מלוא הסכמות הצדדים, ושינויים בו יערכו, אם יערכו, בכתב בלבד ויחתמו מראש על ידי המוסמכים בשני הצדדים

ולראיה באו הצדדים על החתום:

שירותי בריאות כללית
התנועה היראשית
ראש חטיבת לוגיסטיקה ותשתיות

שירותי בריאות כללית



אישור המגשר

חריני לאשר כי ההסדר הושג במסגרת גישור שהתקיים בפניי ואני מקיימו בחתימתי על פי תקנה 9(א) לתקנות בתי המשפט (גישור), תשנ"ג-1993.

השופט (בדימוס) אשר גרוניס
מגשר